Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. n° 457/26
du 03.02.2026
L-BAIL-323/25

Audience publique du trois février deux mille vingt-six

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a rendu le jugement qui suit

dans la cause e n t r e

1) **PERSONNE1.),** et son époux

2) **PERSONNE2.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) **PERSONNE3.),** et son époux

2) **PERSONNE4.)**,

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

L'affaire fut introduite par requête annexée à la minute du présent jugement - déposée le 31 mars 2025 au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg.

Sur convocations émanant du greffe, l'affaire fut appelée à l'audience publique du mardi, 20 mai 2025 à 9.00 heures, salle JP 0.15.

Après trois remises, l'affaire fût utilement retenue à l'audience publique du mardi, 16 décembre 2025 à 09.00 heures salle JP 0.15, lors de laquelle Maître Yuri AUFFINGER, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.), et Maître Cristina PEIXOTO, avocat à la Cour, se présentant pour PERSONNE3.) et son époux PERSONNE4.), furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Exposé du litige

Par contrat de bail le 7 août 2008 avec effet au 15 janvier 2009, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE2.)) ont donné en location à PERSONNE3.) et à son époux PERSONNE4.) (ci-après les époux PERSONNE4.)), pour une durée de trois années, renouvelable tacitement d'année en année, un appartement sis à L-ADRESSE2.), moyennant paiement d'un loyer mensuel de 850 euros et d'une avance sur charges de 150 euros, payables ensemble et d'avance le premier de chaque mois.

Par courrier du 16 novembre 2024, les époux PERSONNE2.) ont, par le biais de leur mandataire, résilié le contrat de bail avec immédiat.

Par requête déposée au greffe de la Justice de Paix de et à Luxembourg le 31 mars 2025, les époux PERSONNE2.) ont sollicité la convocation des époux PERSONNE4.) devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer pour voir constater que la résiliation du contrat de bail est valablement intervenue le 16 août 2024 avec effet au 16 novembre 2024, sinon pour voir prononcer la résiliation dudit contrat aux torts exclusifs des époux PERSONNE4.) et pour voir ordonner leur déguerpissement endéans un délai de 8 jours à compter de la signification du jugement à intervenir.

Ils demandent encore la condamnation conjointe, sinon chacun pour le tout des époux PERSONNE4.) au paiement de

- la somme de 600 euros au titre du solde de la cuisine, outre les intérêts légaux,
- des arriérés de loyers et avances sur charges à évaluer, outre les intérêts légaux,
- la somme de 2.550 euros au titre d'indemnité de relocation,
- la somme de 2.550 euros au titre d'indemnité d'indisponilité.

Les époux PERSONNE2.) demandent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à se voir allouer une provision de 1.500 euros et la condamnation des époux PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Les moyens et prétentions des parties

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE2.) font valoir que les époux PERSONNE4.) n'auraient pas respecté leurs obligations contractuelles, à savoir

- le défaut de paiement du solde de la cuisine,
- le défaut de paiement des loyers et avances sur charges en temps et en heure,

- le non-respect du droit de visite du bailleur,
- le non-paiement de la garantie locative,
- l'absence de preuve de la souscription d'une assurance locative.

Ils reprochent encore aux époux PERSONNE4.) de causer du bruit et de stocker des objets dans les parties communes, d'avoir caser la boîte aux lettres sans le signaler aux bailleurs, de ne pas avoir signalé la présence de moisissures dans les lieux loués et d'occuper les lieux loués à 6 personnes sans en avoir informé les bailleurs.

Ils soutiennent que tous les manquements précités constitueraient des violations suffisamment graves des obligations contractuelles dans le chef des locataires et justifieraient la résiliation du contrat de bail intervenue le 16 août 2024 avec effet au 16 novembre 2024. A titre subsidiaire, ils demandent à voir prononcer la résiliation du contrat de bail.

A l'audience des plaidoiries du 16 décembre 2025, les époux PERSONNE2.) ont indiqué que les arriérés de loyers et avances sur charges s'élèveraient à la somme de 400 euros correspondant au solde du décompte pour l'année 2015.

Ils ont encore indiqué renoncer à leur demande en allocation d'une provision de 1.500 euros.

Les époux PERSONNE4.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande. A titre subsidiaire, ils concluent à son rejet pour être non fondée.

Appréciation

1. La recevabilité de la demande

Les époux PERSONNE4.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour cause de libellé obscur en faisant valoir que les motifs de résiliation invoqués dans le courrier de résiliation du 16 août 2024 et ceux invoqués dans la requête introductive d'instance seraient différents. De plus, l'exposé des faits contenu dans la requête introductive ne serait pas clair et non cohérent avec le dispositif de ladite requête. En effet, l'exposé des faits ne contiendrait aucune indication des violations qui leur seraient reprochées alors que dans le dispositif de la requête il serait question d'une résiliation du contrat de bail. Enfin, les arriérés prétendument redus ne seraient pas chiffrés.

Les époux PERSONNE2.) concluent à la recevabilité de la demande.

Appréciation

En vertu de l'article 20 de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, la requête introductive d'instance doit indiquer sommairement les moyens invoqués à l'appui de la demande et préciser l'objet de celle-ci.

Les dispositions légales précitées ont pour but de faire connaître, *dès l'ingrès*, à la partie défenderesse les prétentions et moyens du requérant, ceci avec suffisamment de précision pour lui permettre de préparer utilement sa défense, au vu de la seule requête. Pour avoir un sens, l'observation de ces exigences s'impose dans la requête, la nullité frappant une requête insuffisamment motivée ne pouvant être couverte par des conclusions ou développements ultérieurement pris par le requérant.

Une partie traduite en justice doit, pour pouvoir préparer sa défense, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité pour libellé obscur est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile. La nullité pour vice de forme ne peut être prononcée que si l'inobservation de la formalité, même substantielle, a eu pour effet de porter atteinte aux intérêts de la partie adverse.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief existe chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Ainsi, une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire.

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, compte tenu du libellé de la requête déposée en date du 31 mars 2025, le tribunal retient que les époux PERSONNE2.) entendent obtenir la reconnaissance de la résiliation avec effet immédiat intervenue le 16 novembre 2024, sinon à voir prononcer la résiliation du contrat de bail et à voir ordonner le déguerpissement des époux PERSONNE4.) des lieux loués.

Il ressort encore de la lecture de la requête que divers manquements aux obligations incombant aux locataires sont reprochés aux époux PERSONNE4.), à savoir le défaut de paiement du solde de la cuisine, le défaut de paiement des loyers et avances sur charges en temps et en heure, le non-respect du droit de visite du bailleur, le non-paiement de la garantie locative, l'absence de preuve de la souscription d'une assurance locative, le bruit causé et les objets qui encombrent les parties communes, l'endommagement de la boîte aux lettres sans le signaler aux bailleurs, l'absence de signalement de la présence de moisissures dans les lieux loués et d'occuper les lieux loués à 6 personnes sans en avoir informé les bailleurs.

Le tribunal relève encore que l'ensemble de ces reproches, à l'exception du défaut de paiement du solde de la cuisine, le défaut de paiement des loyers et avances sur charges en temps et en heure, sont également repris dans la lettre de résiliation du 16 août 2024.

Par conséquent, les époux PERSONNE4.) n'ont pas pu se méprendre quant à l'objet de la requête.

Il en découle que le moyen de nullité tiré de l'exception du libellé obscur est partant à rejeter.

2. <u>La validité de la résiliation</u>

Les <u>époux</u> PERSONNE2.) demandent à voir constater la validité de la résiliation intervenue le 16 août 2024 avec effet au 16 novembre 2024.

Les époux PERSONNE4.) contestent les motifs à la base de cette résiliation pour être non fondés.

Appréciation

L'article 12 (2) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation dispose que :

« Tout contrat de bail visé par la présente loi, à l'exception du contrat portant sur un logement tel que défini à l'article 6, qui vient à cesser pour n'importe quelle cause est prorogé à moins que :

a) le bailleur déclare avoir besoin des lieux loués pour les occuper lui-même ou pour les faire occuper de manière effective par un parent ou allié jusqu'au troisième degré inclusivement,
b) le locataire ne remplisse pas ses obligations,
c) il existe d'autres motifs graves et légitimes à établir par le bailleur ; le transfert de propriété du logement ne vaut pas motif grave et légitime. »

Le courrier du 16 août 2024 est formulé dans les termes suivants :

……..

Le contrat est donc résilié sur base de l'article 12 (2) b) de la loi modifiée du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation, à savoir le manquement des locataires à leurs obligations locatives, et non pour besoin personnel, de sorte que les mentions spéciales prévues par l'article 12 (3) du contrat de bail ne devaient pas être respectées. Seule la résiliation pour besoin personnel, exige la mention d'un texte particulier et est à une forme particulière. Par ailleurs, le courrier indique clairement que le contrat prendra fin le 1er août 2024, soit après un préavis de près de 5 mois.

Par conséquent, il y a lieu de retenir que la résiliation est valable d'un point de vue formel pour avoir été fait dans les formes prévues par la loi.

En ce qui concerne, le bien-fondé de la résiliation au regard des manquements reprochés au locataire, il y a lieu de les analyser un à un.

a) Le défaut de paiement du solde de la cuisine

Les époux PERSONNE2.) font valoir que suivant contrat de bail les locataires s'étaient engagés au paiement de la somme de 1.000 euros au titre de la reprise de la cuisine mais que seul un montant de 400 euros aurait été payé.

Les époux PERSONNE4.) ne contestent pas s'être engagés, suivant contrat de bail signé en 2009, au paiement de la cuisine. Toutefois, ils soutiennent que cette demande serait prescrite en application de la prescription quinquennale. A titre subsidiaire, ils concluent à l'illégalité de la clause de rachat contenue dans le contrat de bail. A titre plus subsidiaire, ils exposent avoir payé l'intégralité de la somme redue et font plaider qu'en tout état de cause un défaut de paiement ne saurait justifier une résiliation du contrat de bail 16 ans plus tard.

Les époux PERSONNE2.) concluent à la légalité de la clause.

Appréciation

Aux termes du contrat de bail *« Les locataires se sont déclarés d'accord de reprendre l'équipement de la cuisine, appareils électroménagers et armoires de Monsieur PERSONNE5.) et de Mademoiselle PERSONNE6.) au prix de 1000€ (mille euros) payable le 15 janvier 2009 ».*

L'article 2277 du code civil dispose que *« Se prescrivent par cinq ans les actions de payement: des arrérages des rentes perpétuelles et viagères et de ceux des pensions alimentaires, des loyers et fermages, des intérêts des sommes prêtées, et généralement de tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts ».*

Cette prescription est un véritable mode de libération du débiteur, non basée sur une simple présomption de paiement (JCL civil, sub. art. 2270 à 2278, nos 118 et 158). Il en découle que lorsque le délai est expiré, le créancier perd toute possibilité d'agir contre son débiteur et, contrairement au régime des prescriptions basées sur une présomption de paiement, il ne peut pas démontrer le non-paiement de la dette.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire.
La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

En l'espèce le paiement de la cuisine tel que stipulé au contrat de bail n'est pas un paiement période et les époux PERSONNE4.) ne faisant valoir aucune autre prescription, le moyen tiré de la prescription quinquennale est dès lors à rejeter pour être non fondé.

En ce qui concerne le moyen tiré de l'illégalité de la clause, le tribunal relève que bien que cette clause ne constitue pas une clause usuelle en matière de baux à loyer, la liberté contractuelle permet aux parties de convenir entre elles des obligations réciproques incombant à chacune d'entre elles.

Ensuite, force est de constater que les époux PERSONNE4.) se bornent à soulever l'illégalité de la clause sans plus de précision et sans indiquer à quelle disposition légale ladite clause contreviendrait.

Par conséquent, le moyen tiré de l'illégalité de la clause est à rejeter pour être non fondé.

Les époux PERSONNE4.) soutiennent avoir procéder au paiement de l'intégralité de la somme de 1.000 euros.

Au vu des éléments de la cause, le paiement d'un montant de 400 euros est documenté par des extraits de compte versés en cause. Le paiement du solde restant de 600 euros n'est documenté par aucun élément probant soumis à l'appréciation du tribunal.

Aux termes de l'article 1315 du code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Or, en l'espèce, les époux PERSONNE4.) restent en défaut de rapporter la preuve qu'ils se sont valablement libéré de leur obligation.

Au vu de l'ensemble des développements, il y a lieu de retenir que les époux PERSONNE4.) ne se sont pas acquittés de leur obligation contractuelle relative au paiement de la cuisine.

b) Le défaut de paiement des loyers et avances sur charges en temps et en heure

Aux termes de leur requête introductive d'instance, les époux PERSONNE2.) n'ont pas chiffré leur demande en paiement des arriérés de loyers et avances sur charges.

A l'audience des plaidoiries du 16 septembre 2025, ils ont demandé le paiement de la somme de 400 euros et ils ont versé un décompte. Ils ont encore fait plaider que les loyers et avances sur charges auraient toujours été payé en retard.

Les époux PERSONNE4.) contestent la demande en paiement en faisant valoir que les seuls arriérés de loyers qu'ils auraient accumulés seraient postérieur à la résiliation du contrat de bail. Toutes les pièces versées en cause auraient trait à la communication de décomptes de charges. Le seul impayé remonterait à 2015 et serait prescrit en application de la prescription quinquennale.

En ce qui concerne le paiement tardif du loyer, ils exposent avoir rencontré quelques difficultés financières suite à la faille de la société auprès de laquelle PERSONNE4.) était employé ce qui aurait entraîné un retard dans le paiement des loyers pris en charge par le FONDS NATIONAL DE SOLIDARITE. Les loyers payés par leurs soins l'auraient toujours été en temps et en heure.

Appréciation

A l'analyse du décompte versé en cause par les époux PERSONNE2.), le tribunal relève que le montant de 400 euros dont paiement est actuellement réclamé correspond à un solde du décompte de charges pour l'année 2015.

Le tribunal relève en premier lieu qu'il ne dispose pas du décompte des charges pour l'année 2015.

Par courrier du 22 février 2016, les époux PERSONNE2.) ont mis les époux PERSONNE4.) en demeure de régler le solde de 800 euros au titre du décompte de charges pour la période allant du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015.

Suivant note manuscrite figurant sur ce courrier, un montant de 400 euros a été payé en date du 30 mars 2016.

Par courrier du 20 septembre 2016, les époux PERSONNE2.) ont mis les époux PERSONNE4.) en demeure de régler le solde de 400 euros au titre du décompte de charges pour la période allant du 1er juillet 2014 au 30 juin 2015.

Il ne ressort d'aucun autre élément de la cause que les époux PERSONNE2.) aient par la suite relancé les époux PERSONNE4.) pour obtenir paiement de ce montant de 400 euros, ou qu'ils aient introduit une action en justice à cette fin.

Comme la prescription est interrompue, hormis le cas de la reconnaissance de la dette, selon les dispositions de l'article 2244 du code civil, uniquement par une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, il s'ensuit que la créance

En vertu de l'article 2277 du code civil, les loyers se prescrivent par 5 ans. Cette prescription quinquennale s'applique aussi aux adaptations indiciaires du loyer, aux avances sur charges locatives et même aux décomptes des charges locatives d'un immeuble, lorsque ces décomptes, comme en l'occurrence, sont prévus annuellement par le contrat, alors que ledit article prévoit la même prescription pour « tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts » (Lex THIELEN, Le contrat de bail, n°210 et s. ; Cass. française ch. mixtes, 12 avr. 2002, n° 00-18.529 : JurisData n° 2002-014062 ; JCP G 2002, II, 10100, obs. M. Billiau ; AJDI 2002, p. 517, obs. Ph. Briand. ; Cass. française, 3e ch. civ., 18 sept. 2007, n° 06-14.814 : JurisData n° 2007-040486 ; Loyers et copr. 2007, comm. 215 ; Trib. d'arr. Lux. 19 décembre 1996, n°57.058 du rôle ; Trib. d'arr. Lux. 23 novembre 2007, n°109.531 du rôle).

Les prescriptions édictées par cet article ne reposent par ailleurs pas sur une présomption de paiement.

Fondée essentiellement sur une considération d'humanité et d'intérêt général, la prescription est destinée à protéger le débiteur contre l'accumulation de sa dette.

La prescription de cinq ans de l'article 2277 du code civil commence à courir à partir du jour de l'échéance de chaque période de loyers, il y a autant de délais que de termes (Précis Dalloz, Droit civil, Les obligations, n° 1109).

La prescription libératoire commence à courir au profit du débiteur à compter du jour où le créancier a pu intenter sa demande, c'est-à-dire, en principe, à partir de celui de l'exigibilité de l'obligation. Tant que l'action n'est pas ouverte, le droit du créancier ne peut pas se prescrire (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 23 novembre 2007, n°109.531 du rôle).

Au vu des éléments qui précèdent, le tribunal retient qu'au plus tard le 20 septembre 2016 les époux PERSONNE2.) pouvaient agir en recouvrement de leur créance à l'encontre des époux PERSONNE4.).

Faute pour eux d'avoir rapporté la preuve d'une cause d'interruption limitativement prévue par l'article 2244 du code civil est limitative et toute réclamation adressée au débiteur par une voie extrajudiciaire, comme par exemple une lettre recommandée, n'a pas d'effet interruptif, il s'ensuit que la créance du FONDS du chef de décomptes de charges locatives pour l'année 2015 est prescrite.

Par conséquent, ce reproche ne saurait constituer une violation des obligations contractuelles dans le chef des locataires justifiant la résiliation du contrat de bail.

En ce qui concerne le paiement tardif des loyers, force est de constater que ces paiements tardifs n'ont débuté que postérieurement à la résiliation du contrat de bail intervenue suivant courrier du 16 août 2024.

Par conséquent, ce reproche ne saurait constituer une violation des obligations contractuelles dans le chef des locataires justifiant la résiliation du contrat de bail du 16 août 2024.

c) Le non-respect du droit de visite du bailleur

Les époux PERSONNE2.) reprochent aux époux PERSONNE4.) de ne pas avoir respecté le droit de visite dont dispose le bailleur.

Les époux PERSONNE4.) contestent le reproche leur adressé en faisant valoir que les bailleurs seraient venus plusieurs fois visiter les lieux loués. De plus, aucune pièce ne serait versée à l'appui de la demande.

Appréciation

Le tribunal rappelle qu'outre ce droit de visite ordinaire, le bailleur a le droit de pouvoir faire visiter les lieux aux personnes intéressées, mais qu'il devra le faire en convenant l'heure des visites au préalable avec son locataire, et en n'exagérant pas en ce qui concerne le nombre de telles visites (Lex THIELEN, Le contrat de bail à usage d'habitation, n° 207).

En l'occurrence, il n'est pas établi que le locataire a effectivement refusé une demande de visite concrète du bailleur et le bailleur ne formule pas de demande pour des visites à des dates et heures précises.

Il convient dès lors de débouter le requérant des demandes formulées à cet égard.

d) Le non-paiement de la garantie locative

Les époux PERSONNE2.) reprochent aux époux PERSONNE4.) d'être en défaut de paiement de la garantie locative à concurrence de la somme de 1.700 euros. Ils font encore valoir que les époux PERSONNE4.) auraient expressément accepté de procéder au paiement d'une garantie locative tel que cela résulterait des pièces versées en cause.

Les époux PERSONNE4.) contestent la demande au motif que le contrat de bail ne prévoirait pas le paiement d'une garantie locative.

Appréciation

L'article 1134 du code civil prévoit que les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

En l'espèce, le contrat de bail ne contient aucune disposition relative au paiement d'une garantie locative en début de bail.

Contrairement aux allégations des époux PERSONNE2.), le tribunal relève que la pièce n°1 versée par la mandataire des époux PERSONNE4.) indique clairement qu'aucune garantie locative ne serait due.

En effet, ce courrier dispose « *Il est allégué que la caution locative de 1.700€- n' jamais été payée par mes clients. Je tiens à préciser que mes clients occupent les lieux depuis 2009, soit plus de 15 ans, et qu'à aucun moment le propriétaire n'a demandé le paiement d'une telle caution.(…)* ».

Il ne saurait dès lors y avoir une reconnaissance quelconque dans le chef des époux PERSONNE4.) quant au paiement d'une garantie locative.

Le tribunal retient par conséquent qu'il n'existe aucune violation de leurs obligations contractuelles dans le chef des époux PERSONNE4.).

e) L'absence de preuve de la souscription d'une assurance locative

Les époux PERSONNE2.) reprochent aux locataire un défaut d'assurance des lieux loués faute pour eux d'avoir versé une attestation d'assurance.

Les époux PERSONNE4.) soutiennent que ce motif n'aurait pas été repris dans la lettre de résiliation du 16 août 2024. Ils exposent que le bien aurait toujours été assuré et ce depuis la prise en location en 2009. Ainsi, ils expliquent avoir souscrit un contrat d'assurance auprès de la compagnie SOCIETE1.) en 2009 et avoir changé de compagnie d'assurance en 2022. Depuis 2022 le bien loué serait assuré auprès de la compagnie SOCIETE2.).

Les époux PERSONNE2.) font répliquer que le contrat d'assurance versé en cause serait postérieur à la résiliation du contrat de bail et qu'il résulterait des éléments de la cause que durant la période allant de 2022 à 2024 les lieux loués n'auraient pas été assurés.

Appréciation

De prime abord, le tribunal tient à préciser que contrairement aux allégations des époux PERSONNE4.), le défaut d'assurance est bien repris à la page 2 du courrier de résiliation repris ci-après.

Ensuite, il y a lieu de rappeler qu'il a été décidé que la clause imposant au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par la locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (M. HARLES, Le Bail à loyer : compte-rendu de jurisprudence, Pas. 31, p. 376, n° 187 ; voir également G. KRIEGER, Le bail d'habitation, éd. Saint Paul 2009, p. 61, n° 61).

Compte tenu du dommage que pourrait subir le bailleur en cas d'absence ou d'insuffisance de l'assurance souscrite par le preneur, l'absence d'assurance dans le chef du preneur peut justifier la résolution du bail à ses torts (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg 5 mars 2002, n° 72247).

En effet, la clause imposant l'obligation au locataire d'assurer le bien loué contre l'incendie, l'eau et les risques locatifs est à considérer comme déterminante et son inexécution par le locataire doit permettre au bailleur de demander la résolution du contrat de bail (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 1er octobre 1999, no. 64963 du rôle ; cité dans Pas. 31, no. 2/2001, p. 376, point 187 ; voir également en ce sens : Les Novelles, Le louage de choses, I, Les Baux en général, Joseph VANKERCKHOVE, 2e éd. 2000, p. 723, point 1189).

L'inexécution par le locataire de son obligation contractuelle d'assurer le bien loué est constituée en cas de non-souscription de la police d'assurance, laquelle est contraire aux stipulations du contrat du bail et risque de causer un préjudice grave au bailleur.

En l'espèce, le contrat de bail prévoit expressément l'obligation de souscription d'une assurance.

Les époux PERSONNE4.) versent un contrat d'assurance souscrit auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA avec un date d'effet au 22 janvier 2018 au 21 janvier 2023. Ce contrat a été résilié avec effet au 21 janvier 20023, soit sa date d'échéance.

Un second contrat d'assurance souscrit auprès de la société anonyme SOCIETE2.) SA avec une date d'effet au 2 décembre 2024.

Le tribunal constate qu'au vu des élément soumis à son appréciation, il n'est pas établi que les époux PERSONNE4.) ont fait assurer les lieux loués entre le 15 janvier 2009, date d'effet du contrat de bail et le 22 janvier 2018, date d'effet de l'assurance souscrite auprès de la société anonyme SOCIETE1.) SA. De même, il n'est pas établi que les lieux étaient couverts par une assurance locative entre le 21 janvier 2023, date de fin du contrat d'assurance de la société anonyme SOCIETE1.) SA et le 2 décembre 2024, date de prise d'effet de la couverture d'assurance de la société anonyme SOCIETE2.) SA.

Faute de preuve que les lieux étaient couverts par une assurance locative, il y a partant lieu de retenir que les époux PERSONNE4.) ont failli à ses obligations contractuelles en omettant de souscrire une assurance locative pour la période allant du 22 janvier 2018 au 21 janvier 2023 et pour la période allant du 21 janvier 2023 au 2 décembre 2024.

f) Les nuisances sonores et les objets qui encombrent les parties communes

Les époux PERSONNE2.) reprochent aux locataires de causer des bruits qui incommoderaient les autres occupants de l'immeuble et de stocker des objets personnels dans les parties communes.

Les époux PERSONNE4.) contestent que les reproches formulés à leur encontre présentent une gravité suffisante pour justifier la résiliation du contrat de bail. Ils expliquent que les nuisances sonores dateraient de 2011 et 2012, moment où leurs enfants auraient été en bas âge.

En ce qui concerne les objets entreposés dans les parties communes, il s'agissait de la poussette qui aurait depuis été enlevée. Les autres objets présents dans les parties communes appartiendraient aux bailleurs.

Appréciation

Au vu des éléments soumis à son appréciation, le tribunal relève que les faits relatifs aux nuisances sonores et aux objets entreposés dans les parties communes remontent à la période 2011-2012, soit plus de 10 ans avant la résiliation du contrat de bail. Aucun élément de la cause ne permet d'établir que ces troubles se sont poursuivis au-delà de la période 2011-2012.

Par conséquent et au vu de l'ancienneté des faits, il y a lieu de retenir qu'il n'existe aucune violation de leurs obligations contractuelles dans le chef des époux PERSONNE4.) justifiant une résiliation du contrat de bail.

g) Les dégâts à la boîte aux lettres

Les époux PERSONNE2.) reprochent aux locataires d'avoir endommagé la boîte aux lettres et de ne pas l'avoir signalé aux bailleurs en temps et en heure. Ils expliquent qu'une charnière serait manquante et que la boîte aux lettres servirait comme dépôt pour des chaussures.

Ils contestent toute dénonciation des dégâts et maintiennent

Ils soutiennent que ce comportement contreviendrait à l'obligation d'entretien des lieux loués incombant aux locataires.

Les époux PERSONNE4.) font valoir que ce dommage ce serait produit en 2020 et aurait été dénoncé aux bailleurs, qui n'aurait cependant entrepris aucune mesure afin d'y remédier.

Appréciation

Aux termes de l'article 1728 du code civil, le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille.

Le tribunal relève que les dégâts causés à la boîte aux lettres, pour autant que ceux-ci soient imputable aux époux PERSONNE4.), ce qui laisse d'être établi au vu des éléments de la cause, relèvent davantage de la question de la réparation des dégâts causés aux lieux loués en application de l'article 1732 du code civil que d'un manquement grave justifiant la résiliation du contrat de bail. Cela d'autant plus que ls faits remontent à 2020, soit quatre ans avant la lettre de résiliation.

h) La moisissure

Les époux PERSONNE2.) soutiennent que suite à une fuite d'eau chez les voisins des époux PERSONNE4.), des dégâts se seraient produits dans les lieux loués et de la moisissure serait apparue. De plus, plusieurs endroits seraient également affectés de moisissure et ce sans lien avec la fuite. Or, les époux PERSONNE4.) n'auraient jamais signalé la présence de la moisissure aux bailleurs.

Ils exposent encore que cette moisissure serait nocive pour la santé et témoignerait d'un manque d'entretien des lieux loués.

Les époux PERSONNE4.) contestent toute responsabilité dans leur chef. Ils soutiennent au contraire, que l'apparition des moisissures seraient dû au manque de réactivité des bailleurs qui auraient omis de prendre les mesures nécessaires suite aux infiltrations consécutives à la fuite apparue chez les voisins.

Les époux PERSONNE2.) contestent les allégations adverses et font valoir que toutes les suites dommageables de la fuite auraient été réparées. Les moisissures affectant actuellement les lieux loués ne seraient pas une conséquence de ladite fuite.

Appréciation

L'article 1728 du code civil oblige le preneur à user de la chose louée en bon père de famille. User de la chose en bon père de famille, c'est s'en servir de telle manière que la substance n'en soit point compromise; c'est en jouir avec le soin qu'un homme consciencieux apporte à la gestion de ses propres biens, prendre les précautions requises pour sa conservation, veiller à ce qu'elle ne se dégrade pas, en un mot: c'est apporter dans l'usage et dans la jouissance de la chose tous les soins qu'on est en droit d'attendre d'un «bon père de famille», c'est-à-dire un homme normalement consciencieux et prudent.

L'obligation de jouir en bon père de famille signifie que le preneur devra entretenir la chose, il devra s'abstenir de la dégrader soit par négligence, soit par un usage anormal et excessif.

Il appartient au bailleur de rapporter la preuve du non-respect des obligations par le locataire. En tout état de cause, il appartient cependant toujours au juge d'apprécier, en fonction des éléments de l'espèce, si le manquement présente un caractère de gravité suffisant pour justifier la résiliation éventuelle (Marcel LA HAYE et Joseph VANKERCKHOVE, Les Novelles, Le louage de choses, I, les baux en général, n°388 bis).

Le tribunal se doit de noter qu'il ne résulte pas des photos versées en cause où et à quelle date elles ont été prises, de sorte qu'elles ne permettent pas de prouver à suffisance que les moisissures y figurant sont postérieures à la remise en état des lieux suite la fuite survenue dans un logement voisin.
Ensuite, même si les parties défenderesses ne contestent pas la présence de moisissures dans les lieux loués, le tribunal n'est pas en mesures, compte tenu des seules photos versées en cause, d'en déterminer l'origine, à savoir un défaut d'entretien dans le chef des locataires ou une conséquence de la fuite d'eau survenue dans un logement voisin.

Compte tenu de ces considérations, le tribunal ne saurait retenir un manquement dans le chef des époux PERSONNE4.).

i) <u>Le nombre de personnes occupant les lieux</u>

Les <u>époux</u> PERSONNE2.) font valoir que les lieux loués seraient occupés par 6 personnes sans qu'ils en aient été informés. Ils exposent que l'appartement ne serait pas adapté pour un si grand nombre de personne, de sorte que les dispositions de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation et du règlement grand-ducal du 20 décembre 2019 déterminant les critères minimaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité auxquels doivent répondre les logements et chambres donnés en location ou mis à disposition à des fins d'habitation ne seraient pas respectées.

Les <u>époux</u> PERSONNE4.) ne contestent pas occuper les lieux à 6 personnes, à savoir PERSONNE3.), son époux PERSONNE4.) et leurs quatre enfants. Ils déclarent se rapporter à prudence de justice.

Appréciation

S'il est de principe que le locataire a droit au respect de sa vie privée et donc droit au respect de sa vie familiale, il importe de relever que les dispositions législatives et réglementaires ayant

fixé des normes minimales que doivent remplir les lieux donnés en location, ont été édictées afin de protéger les locataires contre des bailleurs peu scrupuleux.

Ainsi, aux termes des articles 2 (1) de la loi du 20 décembre 2019 relative aux critères de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité des logements et chambres données en location ou mis à disposition à des fins d'habitation, la « surface d'une chambre ne peut être inférieure à 9 m2 par occupant », sous peine « d'une amende de 251 à 125 000 euros et d'un emprisonnement de huit jours à cinq ans ou d'une de ces peines seulement ».

La notion d'occupant vise toute personne physique sans distinguer en fonction de l'âge.

En l'espèce, bien que le tribunal ne dispose d'aucune information quant à la superficie des lieux loués, toutefois, il y a lieu de retenir que les lieux loués, qui ne disposent que de deux chambres à coucher, ne sont pas prévus pour une occupation par 6 personnes.

Les époux PERSONNE4.) enfreignent enfreint dès lors la réglementation en vigueur et un tel comportement constitue un motif grave justifiant la résiliation du contrat de bail. En effet, une telle suroccupation expose le propriétaire à des sanctions pénales et une telle situation, contraire à l'ordre public, ne saurait perdurer.

Conclusion :

Le tribunal retient de l'ensemble des éléments qui précédent que le défaut de paiement du solde de la cuisine, le défaut partiel d'assurance et la suroccupation des lieux loués constituent des violations suffisamment graves des obligations des locataires pour justifier la résiliation du bail.

C'est dès lors à bon droit que les époux PERSONNE2.) ont résilié le contrat de bail pour faute grave dans le chef des époux PERSONNE4.) en date du 16 août 2024 avec effet au 16 novembre 2024.

Il y a partant lieu d'ordonner le déguerpissement des époux PERSONNE4.) avec tous ceux qui occupent les lieux de leur chef endéans un délai de 2 mois à partir de la notification du présent jugement.

3. Les demandes indemnitaires

Les époux PERSONNE2.) demandent à voir condamner les locataires à leur payer une indemnité d'indisponibilité d'un montant de 2.550 euros ainsi qu'une une indemnité de relocation d'un montant de 2.550 euros.

L'article 1760 du code civil dispose que *« En cas de résiliation par la faute du locataire, celui-ci est tenu de payer le prix du bail pendant le temps nécessaire à la relocation, sans préjudice des dommages et intérêts qui ont pu résulter de l'abus ».*

L'indemnité de relocation est destinée à réparer la perte de revenus éprouvée par le bailleur pendant le délai normal requis pour trouver un nouveau preneur. Le temps nécessaire à la relocation est déterminé par le juge selon l'état du marché locatif au moment de la rupture du bail (M. La Haye et J. Vankerckhove, Les Novelles, Le louage des choses, I n°408).

L'indemnité de relocation ne prend cours qu'à partir du moment où le bien est remis à la disposition du bailleur (op. cit).

En l'espèce, comme les époux PERSONNE4.) occupent toujours le bien donné à bail, la demande en obtention d'une indemnité de relocation est prématurée en ce qu'elle tend à la réparation d'un préjudice futur.

Il s'ensuit que la demande en obtention d'une indemnité de relocation est à rejeter.

L'indemnité d'indisponibilité couvre le préjudice subi par le bailleur du fait de la perte de jouissance des lieux. L'indemnité est due pendant la durée nécessaire à la constatation des dégâts et pendant la durée des travaux de remise en état (Le bail à loyer, compte-rendu de jurisprudence par Marianne Harles, P31 n° 2/2001, n° 192).

Etant donné qu'en l'occurrence les lieux n'ont pas encore été restitués et que partant l'état dans lesquels ils seront restitués n'est pas connu, le tribunal n'est pas en mesure d'évaluer la durée nécessaire à la constatation d'éventuels dégâts et la durée d'éventuels travaux de remise en état. Cette demande n'est partant pas non plus fondée.

4. <u>Les demandes accessoires</u>

a) <u>Les indemnités de procédure</u>

Les époux PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Comme il paraît en l'espèce inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE2.) les sommes exposées, et non comprises dans les dépens, il y a lieu de dire leur demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile fondée à concurrence de 300 euros.

b) <u>L'exécution provisoire</u>

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, *« l'exécution provisoire sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution ».*

En l'espèce, les dispositions d'ordre public sur le sursis s'opposant à l'exécution provisoire en ce qui concerne la condamnation au déguerpissement, la demande est à rejeter.

c) <u>Les dépens</u>

Par application de l'article 238 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de mettre les frais et dépens de l'instance à charge des époux PERSONNE4.).

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

donne acte à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de leur renonciation à la demande en paiement d'une provision,

rejette le moyen tiré du libellé obscur,

partant **dit** la demande recevable,

constate que le contrat de bail entre parties a été valablement résilié par courrier du 16 août 2024 pour motif grave consistant dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour ne pas avoir payé le solde de la cuisine, pour défaut partiel d'assurance et pour suroccupation des lieux loués,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef dans un délai de **2 (deux) mois** à partir de la notification du présent jugement,

au besoin, **autorise** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ainsi que les personnes occupant les lieux loués de leur chef dans la forme légale et à mettre leurs meubles et effets et ceux des personnes occupant les lieux de leur chef sur le carreau, le tout aux frais de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), frais récupérables sur simple quittance des ouvriers y employés,
dit non fondées les demandes en paiement d'une indemnité de relocation et d'une indemnité d'indisponibilité et en déboute,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

partant, **condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE6.) la somme de 300 euros de ce chef,

dit qu'il n'y pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en notre audience publique à Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Séverine LETTNER, juge de paix à Luxembourg, assistée du greffier Tom BAUER, qui ont signé le présent jugement.

Séverine LETTNER	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**